

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- 1.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden gem. § 1(6) BauNVO die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiete (MI) werden gem. § 1(5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Die vorhandene Anlage einer Schank- und Speisewirtschaft innerhalb der überbaubaren Fläche Nr. 13 (ehemalige Bahnhofsgaststätte) mit über die Versorgung des Gebiets hinausgehendem Charakter ist gemäß § 1(10) BauNVO allgemein zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung für Geschößwohnungsbau (§ 9(1)1 BauGB)

In den Baugrundstücken des Allgemeinen und Reinen Wohngebiets, in denen drei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, sind Tiefgaragen zulässig. Für diese wird gemäß § 19(4)3 BauNVO festgesetzt, daß von § 19(4)2 BauNVO abweichend die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 v.H. überschritten werden darf.

3.0 Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- 3.1 In der Planzeichnung (Teil A) wird gemäß § 22(4) BauNVO für das Mischgebiet (MI) südlich der Straße Am Bahnhof eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß parallel zur Straßenbegrenzungslinie, östliche Seite Bahnhofstraße, nur eine Gebäudebreite von 19,0 m zulässig ist. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
- 3.2 In der Planzeichnung (Teil A) wird gemäß § 22(4) BauNVO für die nördlich und östlich des ehemaligen Bahnhofs festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, daß Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auch zugunsten der Versorgungsträger.

1. Stellvert. d. Bürgermeisters
Geändert mit Beschluß der
Gemeinderatsbesetzung vom 22.06.1995

5.0 Schallschutz (§ 9(1)24 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 9(1) 24 BauGB werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Maßnahmen der Grundrißgestaltung zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den der Straße abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, entsprechend der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV und V vorzusehen.

- 5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf.R'wres) unter Berücksichtigung aller Außenbauteile (auch der schalldedämpften Lüftungen) beträgt:

erf.R'wres = 30 dB(A) im Lärmpegelbereich II
erf.R'wres = 35 dB(A) im Lärmpegelbereich III
erf.R'wres = 40 dB(A) im Lärmpegelbereich IV
erf.R'wres = 45 dB(A) im Lärmpegelbereich V

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

- 5.3 Fenster von Schlafräumen sind zu weniger betroffenen Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V liegen, so sind sie mit schalldedämpften Lüftungen zu versehen.

6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

- 6.1 In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Gesamtfassade (inklusive Fensterflächen) können mit anderen Materialien gestaltet werden.
- 6.2 In den Baugebieten sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig. In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind solche Dächer mit Pfannen in den Farbtönen rot bis rotbraun einzudecken.
- 6.3 In den Reinen Wohngebieten haben sich Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen in Gestaltung der Außenwand, Dachform und Dacheindeckung wie die Hauptgebäude zu errichten. Werden Nebengebäude und Garagen direkt an die Hauptgebäude angebaut, sind einseitig geneigte Dächer (Pultdächer) zulässig.

1. Stellvert. d. Bürgermeisters

- 6.4 Innerhalb der Wohngebiete, für die drei Vollgeschosse als Höchstgeschosse festgesetzt sind, sind abweichend von Ziff. 6.2 auf Gebäuden mit drei Vollgeschossen Sattel- oder Waldächer mit 15° bis 25° oder Mansarddächer mit einer steilgeneigten Dachfläche von höchstens 75° Neigung zulässig. Neben einem Pfannenbelag gem. Ziff. 6.2 ist auch eine Dachbegrünung zulässig. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte sind hier unzulässig. Bei Errichtung eines Mansarddachs darf 10 % der Dachfläche im Bereich des eigentlichen Firstverlaufs als Flachdach ausgeführt werden.

- 6.5 Dachaufbauten und Schornsteinköpfe sind im Farbton der Dacheindeckung zu gestalten.

- 6.6 Als Einfriedungen sind nur eingegrünte Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Sichtschutzwände in Terrassenbereichen sind nur aus Holz zulässig.

- 6.7 In den Reinen Wohngebieten können abweichend von Ziff. 6.1, 6.2 und 6.3 Wintergärten vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15° haben.

- 6.8 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm dicken durchwurzelbaren Schicht zu überdecken.

- 6.9 Die privaten Grundstückszufahrten sind mit kleinformatigem (max. 20 x 20 cm) Pflastermaterial zu belegen.

1. Stellvert. d. Bürgermeisters

7.0 Grünfestsetzungen

Geändert mit Beschluß der
Gemeinderatsbesetzung vom 22.06.1995

- 7.1 Werden Fassadenbereiche über eine Breite $\geq 5,0$ m ohne Fenster gestaltet, sind sie mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§9(1)25a BauGB):

Clematis vitalba - Waldrebe, Hedera helix - Efeu,
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie,
Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein,
Wisterian sinensis - Blauregen (sonniger Standort)

- 7.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume im Bereich der Erschließungsstraße sind als Hochstamm oder Stammbusch, aus extraweitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu pflanzen. Es sollen folgende Arten verwendet werden (§9(1)25a BauGB):

Quercus robur - Stieleiche, Betula pendula - Birke

- 7.3 Für Bäume sind mind. 12 m² große, offene vegetationsfähige Bodenflächen zu schaffen und dauerhaft zu erhalten (§9(1)25a BauGB).

- 7.4 Im westlich der Waldstraße festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebot sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen ist die Pflanzung mit folgenden Arten zu ergänzen, mindestens eine Pflanze pro 1,5 m², dreireihig gepflanzt (§9(1)25a BauGB):

Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus mas - Kornelkirsche,
Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus monogyna - Weißdorn,
Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundsrose,
Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Sambucus nigra - Holunder,
Syringa vulgaris - Flieder

Sie sind als Heister und Sträucher, 2 x verpflanzt, Stammumfang 15 bis 20 cm oder als Sträucher mit mind.1,0 m Höhe. zu pflanzen.

- 7.5 Gehen Einzelbäume, die durch Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzt sind (§9(1)25b BauGB) in Folge der Bauarbeiten verloren, sind sie durch Bäume derselben Art in der unter Ziff. 7.2 genannten Pflanzqualität nachzupflanzen (§9(1)25a BauGB).

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1)1 BauGB

WR

Reine Wohngebiete

§ 3 BauNVO

WA

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

MI

Mischgebiete

§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1)1 BauGB

DEZIMALZAHL
z.B. 0,35

Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

RÖMISCHE
ZIFFER
z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 16 BauNVO

TH/FH

Traufhöhe / Firsthöhe mit Angabe
der m ü. NN

§ 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 (1)2 BauGB

0

Offene Bauweise

§ 22 BauNVO

a₁ u. a₂

Abweichende Bauweise
siehe Text, Ziffer 3.1 und 3.2

§ 22 BauNVO

E

Nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO

H

Nur Hausgruppen zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9(1)11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkplätze



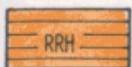
Verkehrsberuhigter Bereich



Rad- und Gehweg



Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt



Flächen für Versorgungsanlagen
Hier: Regenrückhaltebecken

§ 9(1) 14 BauGB



Grünflächen

§ 9(1)15 BauGB



Parkanlage

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Bäume, anzupflanzen

§ 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten

§ 9 (1) 25b BauGB

Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

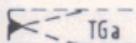
§ 9 (1) 25a, b BauGB





**Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze und
Gemeinschaftsanlagen**

§ 9 (1) 4 BauGB



Tiefgarage mit Zufahrt

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

GGa

Gemeinschaftsgaragen

z.B. M zu 9

Mülltonnenstellplatz, mit Angabe
der Nutzungsberechtigten

§ 9 (1) 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
und mit

§ 9 (1) 21 BauGB

Geh- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen mit der Angabe der Nutzungsberechtigten



**Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundesimmissionsschutz-
gesetzes**

§ 9 (1) 24 BauGB



- Lärmpegelbereich II DIN 4109 (Nov. 1989)



- Lärmpegelbereich III DIN 4109 (Nov. 1989)



- Lärmpegelbereich IV DIN 4109 (Nov. 1989)

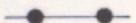


- Lärmpegelbereich V DIN 4109 (Nov. 1989)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



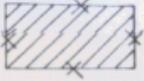
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter



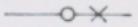
Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen



Künftig fortfallende Bäume

z.B. $\frac{64}{79}$

Flurstücksbezeichnungen



Zufahrt Tiefgarage



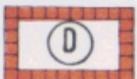
Grabensenke



Künftige Grundstücksgrenzen

Alle Maße sind in Meter angegeben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

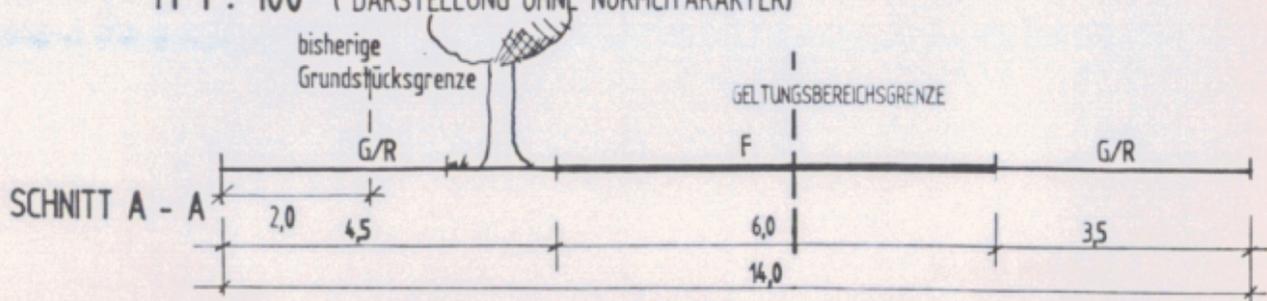


Einfaches Kulturdenkmal

§ 1 (2) Denkmalschutzgesetz

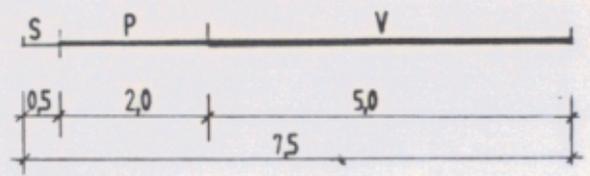
STRASSENPROFILE

M 1 : 100 (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

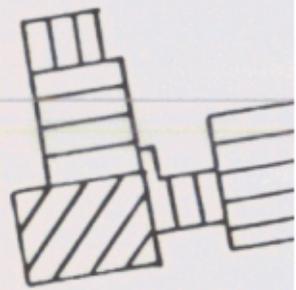
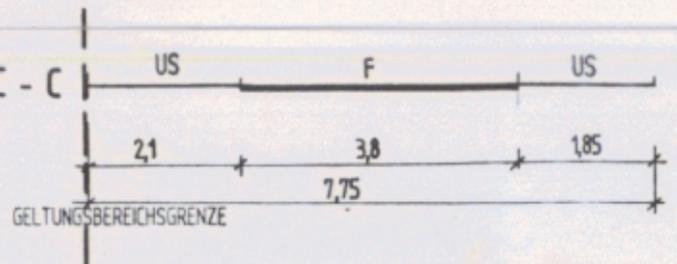


- G/R = GEH- UND RADWEG
- P = PARKPLATZ
- F = FAHRBAHN
- V = VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- S = SEITENSTREIFEN
- US = UNBEFAHRBARER SEITENSTREIFEN

SCHNITT B - B

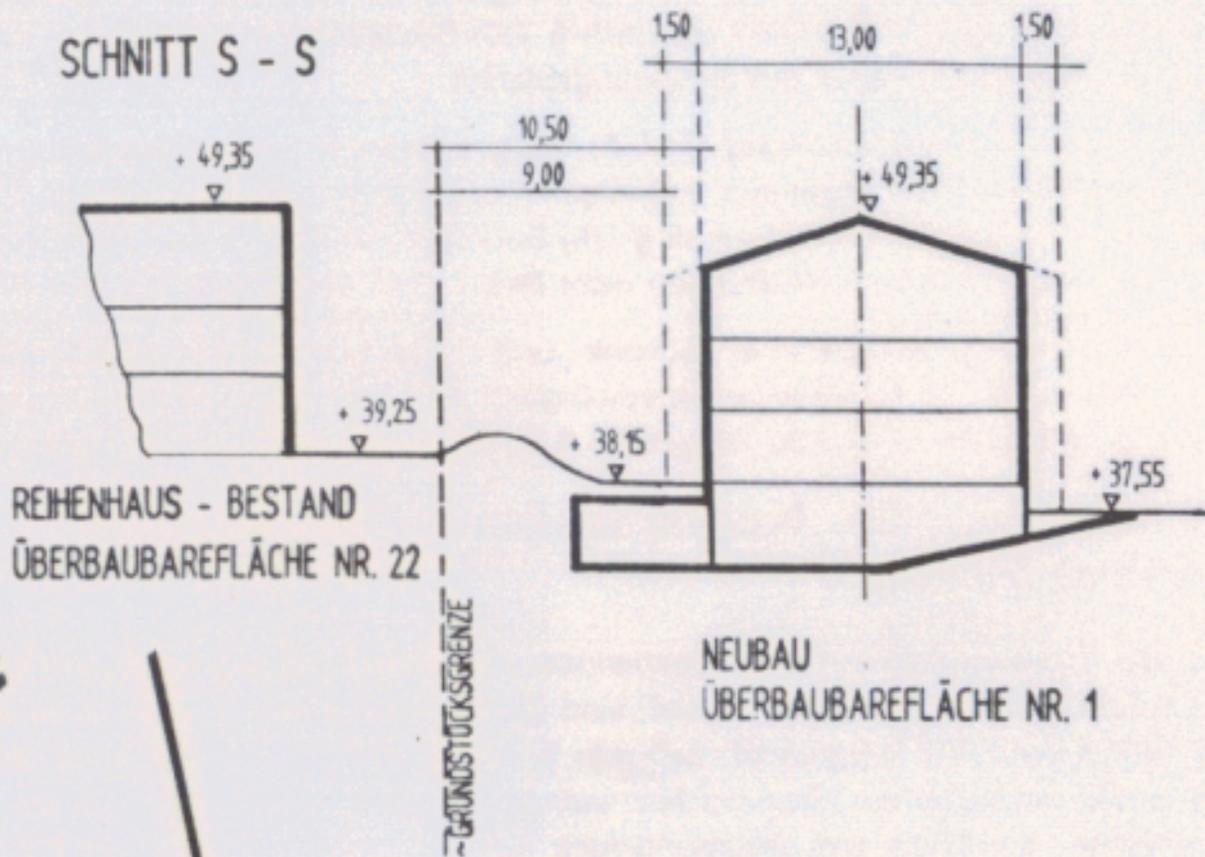


SCHNITT C - C



SYSTEMSCHNITT M 1 : 400

SCHNITT S - S



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am
...14.10.1993..... durchgeführt worden.

Trittau, den17.03.1994.....



.....
(Bürgermeister)

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom06.12.1993..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Trittau, den17.03.1994.....



.....
(Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung hat am18.11.1993..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Trittau, den17.03.1994.....



.....
(Bürgermeister)

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.12.1993 bis zum 04.01.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung Stormarner Tageblatt am 07.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Trittau, den 17.03.1994



(Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trittau, den 17.03.1994



(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB wurde abgesehen. Den von der Änderung betroffenen Eigentümern ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben worden. Dabei wurden Bedenken und Anregungen geltend gemacht.

Trittau, den 17.02.1995



(Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 11.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trittau, den 17.02.1995



(Bürgermeister)

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der eingeschränkten Beteiligung (Ziffer 7.) erneut geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 2.11.1994 bis zum 18.11.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Stormarner Tageblatt am 25.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Trittau, den 17.02.1995



(Bürgermeister)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Trittau, den 17.02.1995



(Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.02.1994 gebilligt. u. 11.10.1994

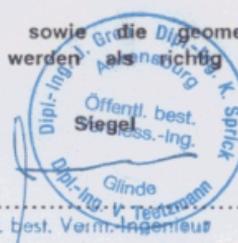
Trittau, den 17.03.1995



(Bürgermeister)

11. Der katastermäßige Bestand am 17. FEB. 1993 sowie die Dimensionen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg den 17. FEB. 1995



12. Das Genehmigungsverfahren nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB ist durchgeführt worden. Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 04.08.1995 bestätigt, daß Az: IV 810 a - 512.113-62.82 (20) - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, - die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Außerdem hat der Landrat des Kreises Stormarn die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. Az:

Trittau, den 22.08.1995



(Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Trittau, den 05.12.1995



(Bürgermeister)

14. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 18.12.1995 in Kraft getreten.

Trittau, den 12.01.1996



(Bürgermeister)



6) und

chl.-H.

[Handwritten signature]

$\frac{52}{6}$

1. Stellvert. d. Bürgermeisters

Geändert mit Beschluß
der Gemeindevertretung
vom 22.06.1995

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) und nach § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen-G vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom **24.2.1994*** und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 1(2) BauGB -Maßnahmen-G durch den Innenminister des Landes Schleswig - Holstein und Genehmigung gem. § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, "Am Bahnhof", für das Gebiet: östlich der Bahnhofstraße, südlich des Grundstücks Kieler Straße 2 (Flurstücke 64/15, 64/13), südlich des Flurstücks 64/78, westlich Waldstraße (inklusive), nördlich der Flurstücke 64/76, 64/73, 208/61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

* 11.10.1994 u. | 20.12.1994

Geänd
der Ge
vom 2

SATZUNG DER GEMEINDE TRITTAU ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
"AM BAHNHOF"

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE, SÜDLICH DES
GRUNDSTÜCKS KIELER STRASSE 2 (FLURSTÜCKE 64/15, 64/13),
SÜDLICH DES FLURSTÜCKS 64/78, WESTLICH WALDSTRASSE
(INKLUSIVE), NÖRDLICH DER FLURSTÜCKE 64/76, 64/73, 208/61

2...Ausfertigung